



Nouveau Projet Urbain : Régénérer les centres historiques par l'habitabilité

Chemin de Cordoue

CityLab « Repenser le tourisme pour rétablir l'équilibre dans les centres historiques »

Coorganisé par l'Alliance européenne pour un tourisme urbain équilibré et l'Organisation des villes du patrimoine mondial

Amsterdam, 17-19 septembre 2025

RAPPORT

CONTEXTE ET OBJECTIFS

Le tourisme est un secteur économique majeur dans toutes les villes du patrimoine mondial et est étroitement lié à presque tous les aspects de la gestion des centres historiques. Dans le cadre du processus d'élaboration du Nouveau Projet Urbain (NPU) mené depuis 2023, les villes membres de l'OVPM ont souligné plusieurs enjeux et préoccupations liés au tourisme et aux difficultés à concilier les nombreuses questions complexes qu'il soulève avec l'habitabilité. Il est indispensable que le NPU propose une manière de gérer le tourisme.

Le « CityLab d'Amsterdam »¹ visait à apporter une contribution significative dans cette perspective, grâce au soutien de l'approche de l'*Alliance européenne pour un tourisme urbain équilibré*.

INTRODUCTION

Chaque ville historique a sa propre stratégie de « tourisme culturel » exploitant le patrimoine local et ses spécificités culturelles. Elles peuvent se concentrer sur des événements majeurs, le classement du patrimoine, la gastronomie, etc., en mettant en œuvre des objectifs spécifiques et en proposant des offres spécifiques (personnes âgées, familles, petits groupes, haut de gamme, etc.). Elles ont des impacts locaux positifs (artisans, restaurateurs, saisonnalité, etc.), mais elles deviennent également une source de préoccupation (augmentation des prix des terrains, pression sur les espaces publics, etc.). L'hypothèse centrale du CityLab est qu'un « tourisme urbain équilibré » dans les villes historiques est possible, dans la mesure où il peut proposer une qualité d'interactions entre la stratégie touristique et le cadre de vie spécifique.

Dans de nombreux cas, le tourisme s'articule autour d'un seul récit urbain, choisi principalement pour son attrait économique. Cette approche très spécifique et ciblée conduit à une concentration croissante des flux touristiques dans une zone physiquement limitée, tant en termes d'espaces publics que de terrains résidentiels ou commerciaux. L'expansion prévue du « tourisme culturel » pose des défis importants, tels que la surpopulation des espaces publics, la spéculation croissante dans le logement et l'immobilier commercial, et le déplacement des entreprises locales au profit de chaînes (multi)nationales. Elle rend également les villes de plus en plus dépendantes économiquement des visiteurs étrangers. En se concentrant sur un seul récit dominant, les efforts visant à maintenir l'offre touristique privilégient souvent la préservation du patrimoine sous une forme immuable, ce qui encourage la « monoculturalisation » des centres historiques. Ce n'est que ces dernières années que la question est devenue politique, lorsqu'elle a émergé alors que le niveau de nuisance avait atteint un point tel que les résidents restants ont non seulement commencé à faire valoir leur droit de continuer à vivre dans le centre

¹ Villes participantes : Amsterdam, Cracovie, Luxembourg, Paris, Saint-Sébastien, Bruxelles et Porto



historique, mais ont également souhaité le faire dans un environnement dynamique où les services locaux étaient accessibles. La prise de conscience s'est encore accrue à la suite de la récente pandémie, qui a brusquement interrompu les voyages internationaux et mis en évidence la fragilité des systèmes dépendants du tourisme. Au même moment, les vagues de chaleur de plus en plus fréquentes et intenses incitent à repenser les espaces publics conçus principalement pour les touristes. L'arrivée de migrants oblige les villes à adapter leurs politiques d'accueil, tandis que la pression croissante exercée sur les terrains par le tourisme suscite une résistance croissante parmi les résidents locaux.

En ce sens, les réponses des villes historiques au surtourisme et au monoculturalisme doivent être adaptées à leur réalité en tant que lieux habités et d'habitabilité, capables de continuer à accueillir ceux qui pourraient devenir leurs futurs résidents (étudiants, jeunes travailleurs, familles, etc.).

CONSTATS

Principaux **défis** auxquels les villes sont confrontées en raison de la monoculturalisation induite par le tourisme :

- **Gouvernance et coordination** : difficulté à intégrer tous les acteurs concernés (élus, services municipaux, commerçants, résidents) dans une approche intégratrice.
- **Surfréquentation et gestion des flux** : saturation des espaces, concentration excessive dans certaines zones, perte de qualité de vie et d'identité pour les habitants.
- **Logement et qualité de vie** : pression immobilière et touristique rendant le logement inaccessible, compromettant la fonction résidentielle des centres historiques.
- **Préservation de l'authenticité** : risques de folklorisation et d'affaiblissement du tissu local (boutiques emblématiques, culture vivante).
- **Événements et surutilisation des espaces** : prolifération des événements et des utilisations intensives (toits, centres historiques), pression croissante.
- **Mobilité et congestion** : embouteillages, conflits entre les modes de transport, difficultés d'accessibilité.

Solutions proposées :

- **Améliorer la gouvernance** : établir de nouveaux cadres de travail, renforcer la collaboration interfonctionnelle et mettre en valeur la formation/sensibilisation des parties prenantes.
- **Mieux répartir les flux** : promouvoir les zones moins connues, développer les zones périphériques, encourager les séjours plus longs, diversifier les marchés et les profils des visiteurs.
- **Protéger la fonction résidentielle** : réglementer les locations à court terme, explorer de nouveaux cadres juridiques pour le droit au logement, développer des logements accessibles et maintenir les services locaux.
- **Soutenir les acteurs locaux** : investir dans les communautés, soutenir les entreprises traditionnelles par des subventions, une assistance technique et des programmes de formation.
- **Redéfinir l'expérience touristique** : co-crée avec les opérateurs, encourager l'interaction entre les résidents et les visiteurs, promouvoir les pratiques durables et les hôtels « verts ».
- **Agir sur la mobilité** : promouvoir la mobilité douce et collective, introduire des zones à péage urbain, des parkings relais et sensibiliser les visiteurs aux pratiques locales (par exemple, vidéos explicatives, formation au vélo).
- **Fournir des outils de gestion** : développer des outils de mesure et de suivi (applications, indicateurs) pour mieux adapter les politiques publiques.

Objectifs et obstacles :

Dans l'ensemble, la définition et la mise en œuvre d'un tourisme urbain équilibré nécessitent une approche intégrée combinant innovation, gouvernance claire, implication des citoyens, politiques résidentielles fortes et réaménagement des



espaces publics. En ce sens, le concept d'habitabilité, tel que proposé par l'OVPM dans le cadre du NPU, est susceptible de créer des conditions propices à un tourisme urbain équilibré.

En confrontant les objectifs opérationnels définis par la Communauté de pratique au tourisme urbain équilibré, les participants au CityLab ont pu déterminer que les objectifs du Nouveau Projet Urbain PEUVENT contribuer à un tourisme urbain équilibré, qui à son tour peut contribuer à la régénération de l'habitabilité, bien qu'ils aient encore identifié certains obstacles à leur mise en œuvre :

1. Transformer les centres historiques en laboratoires d'innovation

- Promouvoir de nouvelles politiques et de nouveaux outils pour gérer les flux touristiques, tester des solutions innovantes (numérisation, urbanisme tactique), promouvoir les récits locaux et créer de nouveaux modèles entrepreneuriaux.
- Permettre l'intégration des résidents, des visiteurs et des entrepreneurs dans un récit commun et enrichir l'offre urbaine.

Obstacles :

- Difficultés à convaincre le secteur du tourisme d'adopter de nouvelles approches.
- Risques liés aux coûts, au manque d'expertise et à une validation souvent rétrospective.
- Barrières technologiques, perte de contact humain, besoin de reconversion professionnelle.

2. Instaurer une gouvernance transversale permanente

- Permettre des stratégies plus holistiques et transparentes, une meilleure coordination entre les niveaux local/national/Européen et l'harmonisation des modèles de gestion touristique entre les villes.
- Clarifier la répartition des rôles et renforcer le pouvoir décisionnel face à la pression du secteur touristique.

Obstacles :

- Chevauchement des niveaux administratifs (européen, national, local) et conflits politiques.
- Manque de clarté quant à la « localisation du pouvoir de gestion » et fragilité des modèles existants (organismes de gestion touristique, offices de tourisme).
- Difficultés à créer un organe de pilotage commun et à aligner toutes les parties prenantes.

3. Impliquer les citoyens dans la co-construction des projets urbains

- Donner la parole aux résidents et renforcer l'authenticité, le sentiment d'appartenance et la solidarité.
- Encourager l'engagement des résidents, qui sont plus enclins à participer lorsque leurs opinions sont prises en compte.

Obstacles :

- Complexité de la conciliation de tous les points de vue et nécessité de disposer d'outils plus ciblés.
- Manque de ressources humaines et difficulté à atteindre certains publics spécifiques.



4. Maintenir les populations et accueillir de nouveaux habitants

- Améliorer la qualité de vie, la diversité démographique et la vitalité économique des centres-villes.
- Créer de meilleures conditions de vie (accessibilité, logement, services), ce qui contribue à équilibrer les fonctions résidentielles et touristiques.

Obstacles :

- Conflits d'intérêts avec des moteurs économiques puissants (immobilier, tourisme de masse).
- Coûts élevés, faible impact des initiatives locales au niveau macro-européen.
- Problèmes structurels d'accès au logement, spéculation immobilière, infrastructures insuffisantes.

5. Repenser les emprises publiques dédiées à la voirie et aménager les espaces publics existants

- Améliorer la cohabitation entre résidents et visiteurs, mise en valeur de la convivialité et offre un environnement plus sain.
- Favoriser les interactions positives et un meilleur partage des espaces collectifs.

Obstacles :

- Conflits d'utilisation liés à la rareté et à la multiplicité des fonctions (commerce, loisirs, mobilité).
- Difficultés à faire respecter les réglementations et à créer de véritables lieux de rencontre entre résidents et visiteurs.

CONCLUSION

Le CityLab d'Amsterdam a réuni des représentants de villes travaillant dans les domaines du patrimoine, du tourisme et du développement économique. Cet atelier interdisciplinaire a été l'occasion d'aborder sous un angle différent un sujet qui n'avait pas été traité en détail dans le cadre du Chemin de Cordoue.

Dans ce contexte particulier, il est important que les défis, les pistes d'actions et les autres conclusions identifiés lors de l'atelier correspondent largement aux enjeux initialement soulevés pour le NPU. Cela conduit à la conclusion que le NPU aidera effectivement les villes du patrimoine mondial à trouver des solutions aux problèmes liés au surtourisme et au monoculturalisme. En outre, l'hypothèse selon laquelle un tourisme urbain équilibré, qui doit être clarifiée par l'Alliance à la lumière du CityLab, pourrait être un moyen supplémentaire de régénérer l'habitabilité est renforcée.

En résumé, l'idée générale est la suivante : le tourisme culturel a été défini dès le départ et développé par l'exploitation économique des ressources patrimoniales d'une ville. Ce sont les effets pervers de ce type de tourisme qui entraînent des problèmes et des préoccupations. Le tourisme apparaît alors comme une fin en soi, déconnecté de la réalité intérieure de la ville. Le tourisme crée en fin de compte une lutte de pouvoir ou une tension entre les autorités, les habitants et les autres secteurs économiques, générant une action trop limitée qui renforce généralement le déséquilibre existant. C'est pourquoi les centres historiques de la plupart des pays en sont arrivés au point où ils doivent changer de paradigme, redéfinir leurs besoins. La ville, y compris les centres historiques, est faite pour être habitée. La priorité doit être donnée aux habitants et à leurs conditions de vie. L'habitabilité locale devrait devenir la raison pour laquelle les visiteurs souhaitent venir dans une ville. La ville crée de multiples usages et multiplie ainsi les raisons de la visiter. Le touriste devient un visiteur qu'il faut accueillir, et l'hospitalité est un élément précieux de l'habitabilité.

Ces conclusions sont autant d'enjeux qui pourraient être utilisés pour concevoir un deuxième CityLab afin de finaliser les propositions pour le NPU. Quelques remarques, sous forme de « conclusions », pourraient être examinées ultérieurement par la communauté de pratique :



- a. S'appuyant sur les travaux antérieurs de l'OVPM et de ses membres pour le NPU, le CityLab a souligné qu'il est indispensable de trouver des solutions alternatives pour surmonter le surtourisme et le monoculturalisme.
- b. Le NPU, en tant que future stratégie commune de l'OVPM, fournira des outils de planification et des projets visant à garantir l'évolution des villes en réponse aux menaces contemporaines (y compris le surtourisme). Comme souligné lors du CityLab, les projets futurs devront combiner des actions dans trois domaines complémentaires principaux :
 - Des logements diversifiés et de qualité, accompagnés de services locaux ;
 - Des espaces publics conçus comme des lieux de vie partagés, dédiés aux communautés ;
 - Une mobilité qui favorise l'accessibilité et l'intermodalité.
- c. L'habitabilité, telle que la conçoit l'OVPM, incarne une vision intégrée du centre historique. Dans cette perspective, le patrimoine, tant matériel qu'immatériel, est une ressource irremplaçable. En plus d'être un marqueur d'identité pour les habitants, son adaptabilité multiplie les possibilités d'envisager des avenir fidèles aux valeurs de villes hospitalières, inclusives et résilientes. Le patrimoine exploité au service de l'habitabilité devient un vecteur à travers lequel l'intelligence du territoire de la ville, acquise au fil des siècles, fournit l'énergie nécessaire au changement.
- d. Il ne suffit pas de continuer à prendre des mesures ponctuelles visant simplement à réduire les impacts négatifs des nuisances les plus visibles dans des lieux spécifiques. Si une série de mesures ponctuelles peut aider à gérer des sites individuels, elle ne transforme pas nécessairement le tourisme en un moteur de développement de stratégies urbaines innovantes et intégrées.
- e. De plus, il n'est plus viable de fonder de nouvelles approches ou alternatives urbaines sur un seul récit ou une seule façon de le promouvoir. Les autorités locales, les experts, les citoyens et les acteurs économiques doivent oser puiser dans leurs ressources humaines, narratives, symboliques et matérielles communes pour créer des récits nouveaux, inspirants et mobilisateurs, adaptés à chaque contexte.
- f. Les conclusions appelant à un « tourisme urbain équilibré » élargissent le concept de tourisme pour englober toutes les activités et les besoins de tous les types de visiteurs et de visites, c'est-à-dire les utilisations de la ville par ceux qui n'y vivent pas.

Ces conclusions esquissent une définition du tourisme urbain équilibré telle qu'elle devrait être intégrée dans le NPU.